



This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

### **Usage guidelines**

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

- + *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.
- + *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.
- + *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.
- + *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

### **About Google Book Search**

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at <http://books.google.com/>



## Über dieses Buch

Dies ist ein digitales Exemplar eines Buches, das seit Generationen in den Regalen der Bibliotheken aufbewahrt wurde, bevor es von Google im Rahmen eines Projekts, mit dem die Bücher dieser Welt online verfügbar gemacht werden sollen, sorgfältig gescannt wurde.

Das Buch hat das Urheberrecht überdauert und kann nun öffentlich zugänglich gemacht werden. Ein öffentlich zugängliches Buch ist ein Buch, das niemals Urheberrechten unterlag oder bei dem die Schutzfrist des Urheberrechts abgelaufen ist. Ob ein Buch öffentlich zugänglich ist, kann von Land zu Land unterschiedlich sein. Öffentlich zugängliche Bücher sind unser Tor zur Vergangenheit und stellen ein geschichtliches, kulturelles und wissenschaftliches Vermögen dar, das häufig nur schwierig zu entdecken ist.

Gebrauchsspuren, Anmerkungen und andere Randbemerkungen, die im Originalband enthalten sind, finden sich auch in dieser Datei – eine Erinnerung an die lange Reise, die das Buch vom Verleger zu einer Bibliothek und weiter zu Ihnen hinter sich gebracht hat.

## Nutzungsrichtlinien

Google ist stolz, mit Bibliotheken in partnerschaftlicher Zusammenarbeit öffentlich zugängliches Material zu digitalisieren und einer breiten Masse zugänglich zu machen. Öffentlich zugängliche Bücher gehören der Öffentlichkeit, und wir sind nur ihre Hüter. Nichtsdestotrotz ist diese Arbeit kostspielig. Um diese Ressource weiterhin zur Verfügung stellen zu können, haben wir Schritte unternommen, um den Missbrauch durch kommerzielle Parteien zu verhindern. Dazu gehören technische Einschränkungen für automatisierte Abfragen.

Wir bitten Sie um Einhaltung folgender Richtlinien:

- + *Nutzung der Dateien zu nichtkommerziellen Zwecken* Wir haben Google Buchsuche für Endanwender konzipiert und möchten, dass Sie diese Dateien nur für persönliche, nichtkommerzielle Zwecke verwenden.
- + *Keine automatisierten Abfragen* Senden Sie keine automatisierten Abfragen irgendwelcher Art an das Google-System. Wenn Sie Recherchen über maschinelle Übersetzung, optische Zeichenerkennung oder andere Bereiche durchführen, in denen der Zugang zu Text in großen Mengen nützlich ist, wenden Sie sich bitte an uns. Wir fördern die Nutzung des öffentlich zugänglichen Materials für diese Zwecke und können Ihnen unter Umständen helfen.
- + *Beibehaltung von Google-Markenelementen* Das "Wasserzeichen" von Google, das Sie in jeder Datei finden, ist wichtig zur Information über dieses Projekt und hilft den Anwendern weiteres Material über Google Buchsuche zu finden. Bitte entfernen Sie das Wasserzeichen nicht.
- + *Bewegen Sie sich innerhalb der Legalität* Unabhängig von Ihrem Verwendungszweck müssen Sie sich Ihrer Verantwortung bewusst sein, sicherzustellen, dass Ihre Nutzung legal ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass ein Buch, das nach unserem Dafürhalten für Nutzer in den USA öffentlich zugänglich ist, auch für Nutzer in anderen Ländern öffentlich zugänglich ist. Ob ein Buch noch dem Urheberrecht unterliegt, ist von Land zu Land verschieden. Wir können keine Beratung leisten, ob eine bestimmte Nutzung eines bestimmten Buches gesetzlich zulässig ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass das Erscheinen eines Buchs in Google Buchsuche bedeutet, dass es in jeder Form und überall auf der Welt verwendet werden kann. Eine Urheberrechtsverletzung kann schwerwiegende Folgen haben.

## Über Google Buchsuche

Das Ziel von Google besteht darin, die weltweiten Informationen zu organisieren und allgemein nutzbar und zugänglich zu machen. Google Buchsuche hilft Lesern dabei, die Bücher dieser Welt zu entdecken, und unterstützt Autoren und Verleger dabei, neue Zielgruppen zu erreichen. Den gesamten Buchtext können Sie im Internet unter <http://books.google.com> durchsuchen.

Frankfurt am Main, Verlagsanstalt von Grunert & Litke, 1892

MA 222 501

NA 96 00 . F 8 A 4

NAC  
728  
F85

HARVARD UNIVERSITY



Library

OF

The School of  
Landscape Architecture

am 1. 1. 1903



Frankfurt am Main - städtisches Tiefbauamt

**UMLEGUNG**  
**VON GRUNDSTÜCKEN**  
**IN**  
**FRANKFURT AM MAIN.**

---

**BEARBEITET**  
**VOM**  
**STÄDTISCHEN TIEFBAUAMT.**

---

**DRUCK**  
**SCHIRMER & MAHLAU, FRANKFURT AM MAIN**  
**1903.**

Nov. 4, 1954

DEPARTMENT OF ARCHITECTURE,  
HARVARD UNIVERSITY.

Gift of  
Prof. F. W. [unclear]  
206

NAC  
728  
FS5

"Lex Adiectis"  
"City of [unclear] - Ger. Transl. int.  
"Lex Adiectis" [unclear]  
Digitized by Google

# UMLEGUNG VON GRUNDSTÜCKEN IN FRANKFURT A. M.

---

**D**as starke Anwachsen der deutschen Großstädte in den letzten 3 Jahrzehnten, das in Frankfurt a. Main eine Zunahme der Einwohnerzahl von 91 040 (1871) auf 288 989 (1900) zur Folge hatte, wies den Verwaltungen dieser Städte neue dringende Aufgaben zu, von denen die Befriedigung des Wohnbedürfnisses eine der wichtigsten bildet.

Zahlreiche Maßregeln der Stadtverwaltung, wie: Bauordnung mit Einteilung, des Stadtgebiets in Bauzonen, Bebauungsplan, Sanierung ungesunder Wohnquartiere, Förderung der gemeinnützigen und privaten Bautätigkeit, Erbauung und Vermietung von Wohnungen durch die Stadt erstreben die Lösung der Wohnungsfrage, ohne jedoch ihr Auftreten ausschließen zu können, namentlich in den Zeiten raschen Aufschwungs und rapider Entwicklung der Stadt. Vielfach tritt dann zu dem natürlichen Zurückbleiben des Angebots an Wohnungen hinter der Nachfrage ein Mangel an bebauungsfähigem Terrain, sei es durch das Vorhandensein von nicht verkäuflichem Großgrundbesitz an der Peripherie der bebauten Stadt oder hauptsächlich durch große Zersplitterung des Grundbesitzes, die eine Erschließung der einzelnen Besitzstücke erschwert, wenn nicht gar unmöglich macht.

Es bietet zwar das den Gemeinden zustehende Enteignungsrecht die Handhabe, sich durch Zwang in das Eigentum des Straßengeländes zu versetzen, jedoch verbleiben bei zersplittertem Besitzstande sodann Restgrundstücke, die, wenn auch nunmehr an die neue Straßenlinie grenzend, doch durch ihre Flächengröße, ihre Form und die ungeriegelte, zumeist schiefe Lage zur Straße zum Anbau ungeeignet sind.

Gelingt es auch einigen Eigentümern im Laufe der Zeit ihr Besitztum durch Ankauf benachbarter Grundstücke zu vergrößern und zu bebauen, so ergeben sich dennoch, falls eine allgemeine Regelung der Grundstücksgrenzen unterbleibt, dauernde Schädigungen wirtschaftlicher, hygienischer und ästhetischer Art. Die Bebauung spitzwinklig zur Straße liegender oder mißgestalteter Grundstücke führt eine Steigerung der Baukosten durch die Unregelmäßigkeit der Grundrisse herbei, während demgegenüber Form und Einteilung der Räume, sowie der Höfe verunstaltet, die Luft- und Lichtzufuhr behindert wird und die im öffentlichen Interesse gestellten Forderungen an die Schönheit des Straßenbildes verletzt werden.

Es ist deshalb zur Förderung des allgemeinen Wohles notwendig, landwirtschaftliche Grundstücke im Stadterweiterungsgelände, entsprechend ihrer

neuen Zweckbestimmung, durch eine erforderlichenfalls zwangsweise durchzuführende Umlegung anderweitig zu gestalten, einzuteilen und in geordnete städtische Bauplätze umzuformen.

Die nach dieser Richtung hin unternommenen Bestrebungen haben in der Landesgesetzgebung einzelner Staaten des deutschen Reichs (Hessen, Hamburg, Baden) und der Schweiz Ausdruck gefunden. In Preußen drängten besonders die Verhältnisse in Frankfurt a. M., wo eine selten starke Zersplitterung des Grundeigentums vorliegt, zu gesetzgeberischen Maßnahmen. Das preußische Gesetz betreffend die Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M. vom 28. Juli 1902, sowie die Novelle zum badischen Ortsstraßen-Gesetz vom 6. Juli 1896 dürfen als die durchgreifendsten in der Regelung dieser Materie bezeichnet werden.

Nachstehend ein Auszug der wichtigsten Grundsätze des Frankfurter Umlegungsgesetzes:

Die Umlegung ist aus Gründen des öffentlichen Wohles vorzunehmen.

Handelsgärtnereien, Baumschulen, Parkanlagen können ausgenommen werden.

Die Umlegung erfolgt auf Antrag der Gemeindebehörden oder von mehr als der Hälfte der Eigentümer, wenn diese zugleich mehr als die Hälfte der umzulegenden Fläche besitzen.

Das Straßen- und Platzgelände wird aus der Gesamtmasse vorweg ausgeschieden und der Stadt überwiesen. Die Restmasse wird in Gestalt geordneter Bauplätze unter die Eigentümer verteilt und zwar nach dem Verhältnis der eingeworfenen Grundstücke.

Die Zuweisung soll tunlichst in derselben örtlichen Lage erfolgen, in welcher sich die zu ersetzenden Grundstücke befinden.

Für das zu Straßen und Plätzen erforderliche Gelände ist Geldentschädigung zu gewähren, soweit dieses 30% der von den Eigentümern eingeworfenen Fläche übersteigt.

Der Wert des zuzuweisenden Baugeländes muß mindestens dem des alten Grundstücks gleich sein, andernfalls ist den Eigentümern der Minderwert in Geld zu ersetzen.

Ebenso ist für entzogene Gebäude, Handelsgärtnereien, Baumschulen und dergl. evtl. Entschädigung in Geld zu gewähren.

Die Ausführung des Umlegungsverfahrens wird bewirkt durch eine Kommission bestehend aus 2 Kommissaren des Regierungspräsidenten und wenigstens je einem Bausachverständigen, einem Rechtsverständigen, einem geprüften Landmesser und einem weiteren Sachverständigen.

Die Kommission bestimmt, innerhalb welcher Zeit die Straßen und Plätze für den öffentlichen Verkehr und den Anbau herzustellen sind. Falls die Umlegung auf Antrag der Gemeindebehörde erfolgt, darf ein Zeitraum von 4 Jahren im allgemeinen nicht überschritten werden.



Diese Grundsätze stimmen mit denen des badischen Ortsstraßen-Gesetzes in fast allen Punkten überein, einen bemerkenswerten Unterschied bildet jedoch die Ausscheidung des für Straßen und Plätze erforderlichen Geländes.

Während dieses nach dem Frankfurter Umlegungsgesetz aus der Gesamtmasse vorweg ausgeschieden und bis zu 30% der Gemeinde unentgeltlich überwiesen wird, ist dieses nach dem badischen Gesetze seitens der Gemeinde vor der Umlegung gegen Geldentschädigung zunächst zu erwerben, und erst beim Anbau von den Interessenten der Gemeinde wieder zu vergüten.

Obleich über eine Anwendung des Frankfurter Umlegungsgesetzes wegen der Kürze seiner Rechtswirksamkeit (seit 1. 1. 03) nicht berichtet werden kann, so sind hier doch auf diesem Gebiete reiche Erfahrungen gesammelt worden. Die Bemühungen der Stadtbehörden zur Erschließung von Gelände durch freiwillige Umlegung reichen etwa ein Jahrzehnt zurück und sind, wenn auch vielfach erst nach langwierigen Verhandlungen, erfolgreich gewesen, so daß bis jetzt 104 ha Gelände auf diesem Wege erschlossen worden sind. Allen Umlegungen folgte eine rasche Verwertung der Bauplätze, die den beteiligten Eigentümern erhebliche Gewinne gebracht hat.

Den ersten Gegenstand einer größeren freiwilligen Umlegung bildete die sogenannte Kieshaide, ein stark parzelliertes Gelände von zusammen 14,2 ha Inhalt, die als typisches Beispiel zu einer Veranschaulichung gewählt worden ist.

Die Verhandlungen mit den 54 Interessenten begannen im Jahre 1897, hatten jedoch zunächst kein greifbares Resultat, da einige Eigentümer, durch mangelnde Erfahrung auf diesem Gebiete zu allzugroßer Vorsicht veranlaßt, die Umlegung ablehnten. Nach beharrlicher Weiterführung der Verhandlungen ergab sich im Jahre 1899 die Möglichkeit, wenn auch nicht das ganze Gebiet, so doch die beiden südlichen Blöcke zwischen Bismarck-Allee und Moltke-Allee umzulegen. Allmählich wich die Zurückhaltung gegenüber dem Verfahren und schon im folgenden Jahre kam die Umlegung weiterer 2 Blöcke zwischen Moltke-Allee und Kettenhofweg zustande. Die Verhandlungen mit den Eigentümern der letzten 5 Blöcke zogen sich trotz der fast allseitigen Bereitwilligkeit in die Länge, da hier der Widerstand zweier Eigentümer bebauter Liegenschaften zu überwinden war, so daß erst im Februar 1902 der Abschluß des Umlegungsvertrages zustande kam.

Die bei dieser freiwilligen Umlegung angewandten Grundsätze entsprechen zwar in ihrer Wirkung den gesetzlich festgelegten, ermöglichen jedoch eine Vereinfachung und Abkürzung des ganzen Verfahrens. Auch konnte hier, wie in gleichen Fällen eine unentgeltliche Abtretung des gesamten erforderlichen Straßenterrains erreicht werden, während nach dem Frankfurter Umlegungsgesetz die Gemeinde das über 30% hinaus beanspruchte Straßen- und Platzgelände entschädigen soll. Übrigens sind stärkere Widersprüche gegen eine höhere Abtretungsquote nicht geltend gemacht worden. Die Abtretung an Straßengelände im Gebiet Kieshaide bewegt sich zwischen 27,1% und 40% der Gesamtfläche. Die Ermittlung geschah in der Weise,

daß durch die neuen Straßenachsen Blöcke gebildet und sodann die Anteile des Bau- und Straßengeländes für jeden Block besonders berechnet wurden. Bei späteren freiwilligen Umlegungen ist dieser Modus verlassen worden, vielmehr wird jetzt — in Übereinstimmung mit dem Umlegungsgesetz — der Anteil an Bau- und Straßengelände im ganzen Umlegungsgebiet berechnet und das Baugelände der Gesamtmasse gleichmäßig nach dem Verhältnis der eingeworfenen Grundstücke an die Eigentümer verteilt.

Gleichzeitig mit der Umlegung der Grundstücke im Gebiet Kieshaide sind auch die Vorbedingungen für die Anbaufähigkeit des neuen Baulandes geregelt worden; die Stadt übernahm durch den Umlegungsvertrag die Verpflichtung, sogleich nach Überweisung des Straßenterrains die Straßen provisorisch oder definitiv herzustellen und mit Kanal und Wasserleitung zu versehen. Die hierfür entstandenen Kosten nebst  $3\frac{1}{2}\%$  Zinsen vom Zeitpunkt der Fertigstellung an gerechnet, werden beim Anbau eingezogen.

Wie die Darstellung des gegenwärtigen Bebauungsstandes zeigt, ist das Umlegungsgebiet beinahe zur Hälfte bebaut, außerdem ist eine große Zahl von Neubauten bereits in Aussicht genommen, schöne großstädtische Straßenanlagen sind entstanden und die Gegend bietet ein Bild modernen Städtebaus.

Es erscheint nicht überflüssig, zum Schlusse nochmals die Vorteile der Grundstücksumlegungen zusammenfassend hervorzuheben:

Eine wirtschaftlich und gesundheitlich unzweckmäßige Bebauung wird verhindert, die künftigen Bewohner werden vor ungeeigneten Wohnungen bewahrt.

Der Besitz jedes Beteiligten wird verbessert.

Verunstaltete Straßen werden vermieden, die Straßen alsbald in einem Zuge zusammenhängend hergestellt, langjährige Verkehrsschwierigkeiten werden behoben, eine Stetigkeit im Ausbau der Stadt wird ermöglicht.

Der Markt der zum Anbau fertigen Grundstücke wird vermehrt und einer schädlichen Spekulation entgegengewirkt.

So verdient die Umlegung städtischer Grundstücke mit ihrer Tendenz einer gesunden Reform des Grundeigentums den vielerlei Mitteln zur Lösung der Wohnungsfrage, die in ihrer Wurzel eine Bodenfrage ist, an die Seite gestellt zu werden.





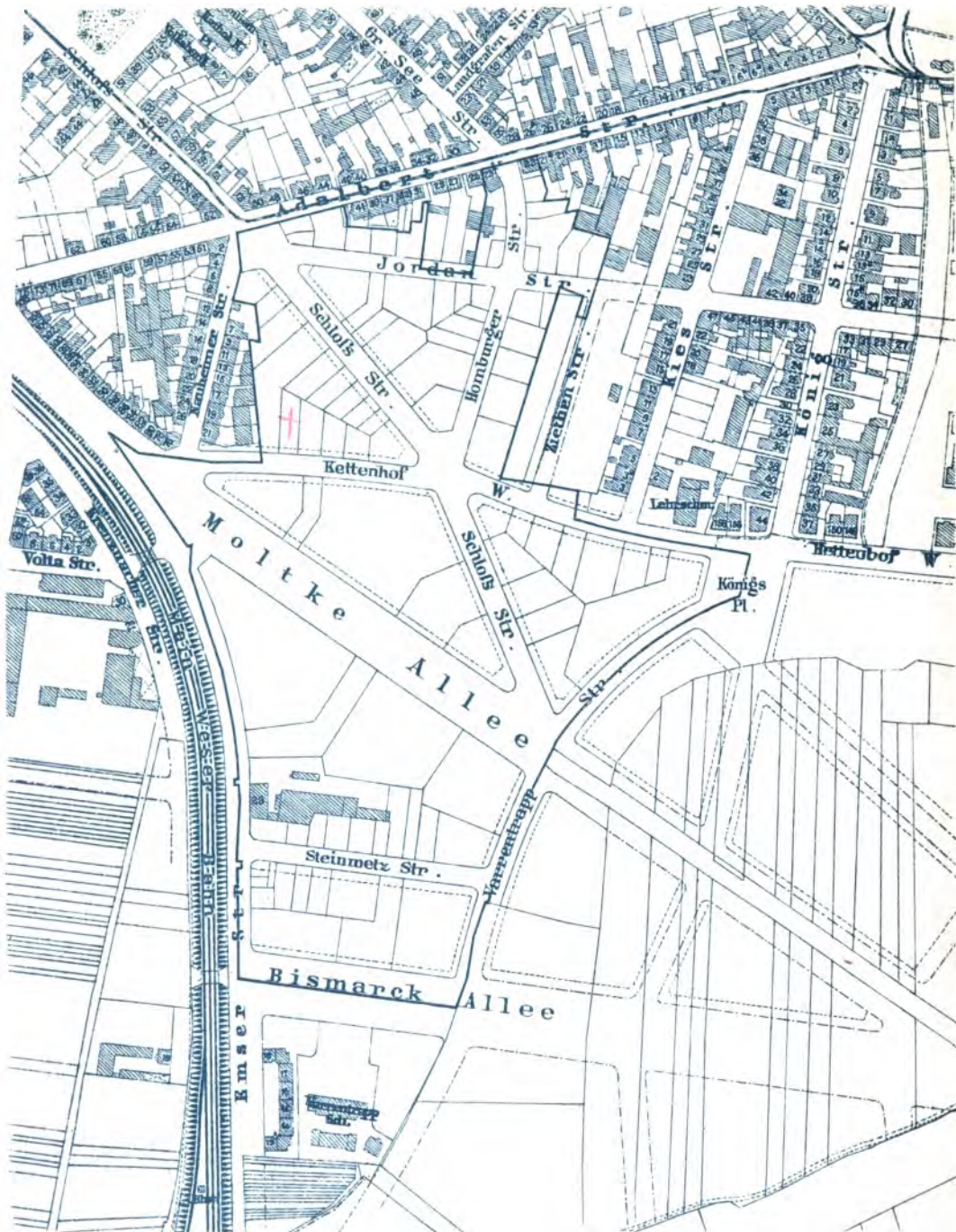
Stand der Bautätigkeit Ende 1903





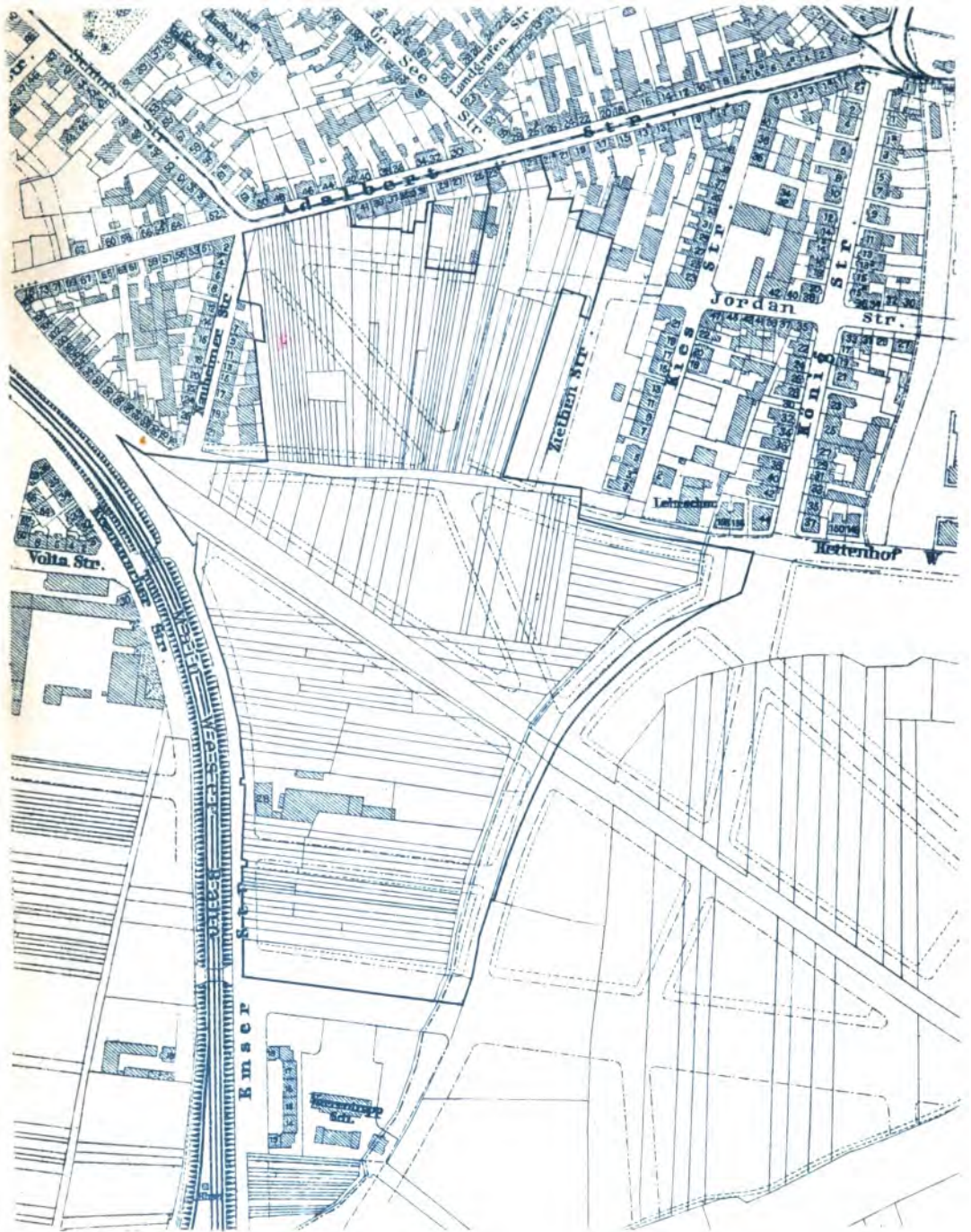
# Umlegungsplan

; Stadterweiterungsgebiets „Kieshaide“



Grundstücke nach der Umlegung digitized by Google

1:5000.



Grundstücke vor der Umlegung Digitized by Google





























































**DATE DUE**

<del>SECRET</del>			

DEMCO 38-297

NAC 728 F85  
Umlegung von grundstücken in Fi  
Loeb Design Library



3 2044 027 095 7

